casa zero

bollettino bolognese di controinformazione promosso dall'unione inquilini

Supplemento al M.8 di: Alternativa Socialista. Sped.in abb.post. Gr.3. Aut.Trib. di Bologna n.4III dell'1/1/1971. Direttore responsabile Daniele Protti. Anno VII. n. 8 Mensile.Novembre 1977.Pubbl.inf.70%. Red.Via Malvasia 4.Bologna.Stamp.inpropr.

sommario

. . .

	- da zero? pag.	1
▶ il punto	- equo canone: il mercato delle vacche	3 6
▶ le schede	- case non occupate, vuote, sfitte: dedicato a chi dà i numeri le analisi CRESME e CENSIS	8
	 lo scherzo de in commissione nella legge regionale c'è un articolo che ci piace: chi lo 	15
	vuole abolire?	17
▶ le lotte	<pre>- via massarenti 135: via s.stefano 64 via castagnoli 2 via de' crescenzi 30 via dell'unione 1/2</pre>	20 21 24 26
▶ l'assistenza ▶ ultima ora	- il contratto di locazione	
mirima n.a	- la do sentitamente ringrazia	31

da zero?

Non partiamo da zero, contrariamente a quanto vogliono farci credere e a quanto noi stessi a volte ci abbandoniamo a credere. Bologna non è diver sa dal resto del mondo; gli avvenimenti di marzo si sono fatti carico anche di questa verità. Ciò che è stato difficile, che è difficile, è lavora re con metodo, evitare di credere che qui è tutto più semplice o tutto più complicato, e per le stesse ragioni; costruire ipotesi di lavoro e verificarle, non ripetere esperienze ed errori cicli ci, costruire una memoria del movimento per il di ritto alla casa, una sua pazienza cosciente.

Un primo compito è perciò quello di raccogliere ciò che è stato fatto, sistemarlo, confrontarlo e salirci sopra, per vedere un po' più lontano. Per questo abbiamo chiamato il bollettino CASAZE-RO, oltre che per necessità "editoriali": vogliamo che CASAUNO sia la verifica di CASAZERO, e CASADUE

lo sia di CASAUNO.

In questi anni ci siamo occupati del problema della casa ed abbiamo fatto esperienze diverse: chi da "teorico", chi da "burocrate", chi da sinda calista, chi da inquilino. Molti di noi hanno ten tato un'aggregazione ed un'attività sulla base di queste specificità. L'incomunicabilità reciproca di queste esperienze è la principale delle nostre carenze: gli studi sono rimasti nei cassetti, le organizzazioni si sono isterilite, le lotte sono nate e si sono spente senza capacità di generalizzazione e di confronto. Più di una volta la sinistra rivoluzionaria ha costruito ed ha distrutto il proprio patrimonio di quadri politici e sindaca li sul problema della casa.

Eppure tutto ciò è stato, e non è stato poco. Noi pensiamo, ma soprattutto vogliamo, che questo bollettino contribuisca ad un'inversione di tenden

za.

Non ci illudiamo che basti metterci insieme per far questo. A chi ci criticherà di eclettismo anticipiamo che ne siamo coscienti e, tutto somma to, contenti. Non crediamo che i proletari e gli studenti che occupano case acquisteranno una visio ne più completa dei problemi edilizi semplicemente perchè in questo bollettino troveranno l'articolo di documentazione vicino alla cronaca delle loro lotte nè, viceversa, che dalla commistione di stili e contenuti gli "specialisti" riceveranno un de terminante contributo a sbarzzarsi della loro "sufficienza". Ci vorrà ben altro per costruire un'identità, un punto di riferimento concreto di trasformazione in questo campo come negli altri.

Ci accontentiamo perciò di mettere a disposi zione dei compagni semplicemente ciò che c'è, chè ciò che ci vorrebbe non è impresa di poco tempo nè di pochi. Rifiutiamo però di credere che dimentica re quello che abbiamo sperimentato, evitare di con frontarsi su quello che c'è sia un buon mezzo per muoversi verso ciò che non c'è ancora. A meno che non si creda davvero nelle intuizioni geniali dei singoli o nelle sublimazioni collettive di un mo mento.

Il bollettino avrà quattro rubriche fisse.

"Il punto" vuole essere una rubrica di informa zione, di cronaca nazionale e locale del settore sotto forma di flash ed anche di articoli di com mento e sintesi. Con questa rubrica i compagni"bu rocrati" si impegnano a raccontare ciò che impara no nei corridoi e a passare dal pettegolezzo alla informazione.

"Le lotte" è invece il punto di incontro delle esperienze pratiche, raccontate da chi le ha fatte e le fa. L'occhio sarà naturalmente puntato verso Bologna, ma cercheremo di imparare anche da chi ha fatto molto più di noi, evitando di evocare fa cili paralleli ed "importazioni" sconsiderate.

"Le schede" saranno invece lo sfogo dei nostri "teorici", che avranno finalmente l'occasione di dimostrare se i loro studi hanno una qualche utili tà per il movimento. Viceversa li avremo aiutati a liberare definitivamente i loro cassetti. E' no stra intenzione compilare schede di tipo diverso: da un'indagine sullo sfitto ad una sintesi globale dell'edilizia esistente a Bologna, dalla biografia degli operatori locali (immobiliari, piccoli proprietari, enti pubblici e morali, organismi sinda cali, imprese, ecc.) a quella di un singolo edificio dalla storia particolarmente significativa, dal ritratto del più noto speculatore locale all'e sposizione del suo "affare" più vantaggioso.

Alla rubrica "l'assistenza" si dedicheranno i compagni sindacalisti, cercando di esporre i casi più classici di vertenza con i padroni di casa e i metodi, legali e non, per reintegrare al massimo i

nostri salari e stipendi

Aggiungiamo che il bollettino sarà ovviamente aperto ad ogni collaborazione e si porrà al servizio del movimento per quello che potrà contare.

anto i punto i

equo canone: il mercato delle vacche

La ridicolizzazione del parlamento a cui assistiamo, è stato detto più volte, è uno degli effetti più letali del l'ammucchiata a sei. Non abbiamo bisogno di prove, ormai lo sanno tutti: le decisioni si prendono nelle commissioni (interpartitiche, interministeriali, ristrette, allargate, scientifiche, tecniche, politiche...) e il parlamento bene dice ad aula quasi vuota. Ma la questione non e di dignità; non pochì di coloro che siedono nelle massime assisi non ne hanno più molta da difendere. La ridicolizzazione

del parlamento è questione di democrazia reale.

Le vicende dell'equo canone sono emblematiche in questo senso: non solo le sorti di sette milioni di famiglie è af fidata ai dodici della commissione ristretta (due per ogni partito; con che criterio poi?), ma l'impegno principale di questi dodici personaggi pare essere quello di non far capire assolutamente nulla su quanto stanno decidendo per noi. I resoconti delle riunioni, riportati da una stampa a dir poco disorientata, sembrano radiocronache di una gior nata alla Sala Borsa di Milano, dove tutto è chiaro tranne la materia del contendere ed il codice usato per la conte sa: in pratica sono tutti indaffarati a dare i numeri in un sofisticato mercato del bestiame. Così è la stessa stam pa a dare i numeri, togliendoci un'altra fetta di democrazia: l'informazione.

Vediamo di capirci qualche cosa, per quel poco che ci è

dato sapere.

Inutile ricordare che tutti i galantuomini DC succeduti si alla guida del governo da almeno vent'anni hanno posto in testa ai loro programmi la soluzione del problema di "u

na nuova e più equa disciplina dei fitti".

Di inadempienza in inadempienza, giunti alla ennesima proroga del blocco dei fitti, e trovatosi a condividere le responsabilità di governo con altri galantuomini, Andreotti dichiara, nella ormai famosa seduta delle astensioni o de la non sfiducia, che il problema sarebbe stato risolto in un anno (anno regolarmente scaduto nell'agosto 77).

Nel frattempo venivano depositate alla Camera una decina di proposte di legge. Le più importanti: quella del governo, quella della DC, quella del PCI, quella del PSI,

quella del sindacato e quella del SUNIA.

Una prima questione: fin dall'inizio apparve a tutti chiaro che, mentre le differenze in campo padronale (propo sta governo, DC e indicazioni ANCE) erano più che altro sfumature tattiche (il governo voleva aumenti in percentua le graduati nel tempo a seconda dell'"anzianità" del bloc co, la DC e l'ANCE prospettavano un'immediato "prelevamen to" basato sul 5% del valore di mercato dell'immobile), le divisioni interne della sinistra, o meglio il mancato coordinamento delle sue proposte, metteva in luce l'impre parazione dello schieramento che avrebbe dovuto fare rife rimento all'inquilinato.

Ma non solo debolezza tattica: da tutte le proposte del la sinistra era rilevabile qualcosa di ben più grave: un cedimento strategico di fondo. In queste proposte era in fatti sparito ogni riferimento alla relazione affitto/red dito degli inquilini che, come è noto, è la chiave della

Puntoilpu

soluzione reale, oltre che giusta, del problema (per un e sauriente esposizione di questa tesi, leggi "Città Classe", n.13/14, l'articolo di Bernardo Secchi). Veniva così accet tato il terreno di scontro del nemico: si accettava che il fitto fosse valutato in relazione al valore dell'immobile.

Compiuto questo passo, e messa la teoria marxista della rendita nel dimenticatoio, il fatto che i diversi spezzoni della sinistra tradizionale facessero a gara nel ricercare la soluzione più brillante per il rapporto tra fitto e va lore dell'immobile (il PCI lo trovava nel reddito catasta le rivalutato, il PSI nel rapporto con la dichiarazione de i redditi, il sindacato nel valore convenzionale dell'al loggio dell'edilizia pubblica e il SUNIA facendo un minestrone di tutto un po') dimostrava una sola cosa: la mise ria tattica con la quale si affrontava la battaglia.

Puntuale il padronato a capire l'antifona: da questo momento in poi esso si sarebbe mosso articolando su più piani la propria azione (ora come governo, ora come DC, ora come ANCE o Confedilizia) e dividendo l'avversario, privilegiando in un primo tempo il rapporto con il sindacato, in un secondo momento buttandolo a mare e facendo linguainboc

ca con il PCI.

I fatti sono questi: tutto il mese di ottobre '76 i gior nali impazzano sulle più disparate ipotesi di bozza di leg ge. Il 16 novembre '76 colpo di scena: il "SOLE 24 ORE" (leggi ANCE e Confedilizia) pubblica di straforo (chi glie lo avrà soffiato?) il progetto governativo, che accetta i criteri dei sindacati ma nel contempo introduce parametri di calcolo dei fitti ben lontani dalla loro originaria pro posta. In un mese di estenuanti riunioni sindacato/governo, si arriva così (23 dicembre '76) ad una prima mediazione.Il resto della sinistra sta a guardare, un po'imbronciata per non essere stata promossa.

Su questo testo di legge, schifosissimo, è stato detto quasi tutto. Anzi, per la prima volta in Italia, abbiamo u na seria quantificazione degli effetti indotti da una legge prima che questa venga votata dal parlamento (Si tratta degli studi compiuti dal CENSIS e dal CRESME, sui quali ri

feriamo nelle "schede").

Il fatto è che non ci è ancora dato sapere di che morte dobbiamo morire. Il padronato, accortosi di avere di fron te un'armata Brancaleone allo sbando, alza il tiro: i pri mi di luglio la DC cambia partner nella danza, scarica il sindacato e sancisce gli "storici accordi di luglio". Tanto storici che sette giorni dopo, in commissione senato, con i voti dei missini, prende la legge e la rivolta come un guanto.

Risultato: obiettivo delle sinistre diventa quello di mediare tra il vecchio testo (ottenuto da una pessima me diazione tra governo e sindacato) e le nuove proposte, spa ventose della DC (puoi vedere quanto spaventose leggendo, in altra parte del bollettino -"le schede"- i risultati delle indagini CRESME e CENSIS). Su questa mediazione sarà il sin dacato a fare le bizze (a tentare la mediazione della mediazione della mediazione della mediazione della mediazione della mediazione...) in un gioco delle parti da tra gicommedia.

p utoipuntoipuntoipuntoipuntoipuntoipuntoipuntoipunt

Su questa base si è andati alla stretta finale, al merca to delle vacche di palazzo madama. Il 2 novembre si raggiunge un primo accordo sul monte complessivo dei fitti; in pratica si decide che la somma da trasferire dalle ta sche dei lavoratori a quelle dei padroni non dovrà supera re, bontà loro, i 1.200 miliardi. A deciderlo, vista la de licatezza della questione, sono addirittura i vicesegreta ri dei partiti: tra gli altri dotati di particolare lucidi tà Galloni e Chiaromonte. Il 10 nuova riunione e nuovo accordo: il tasso di rendimento, dopo oscillazioni sensibili, (sempre verso l'alto, si intende), si stabilizza sul 3,85%. E infine la trovata migliore: visto che più di tanto con il sindacato non è stato possibile ballare e la scala (per ora) più di tanto non si tocca, ci si mette d'accordo su di un particolare "elemento di socialismo", la scala mo bile della rendita, altrimenti detta "indicizzazione". In pa role semplici, gli inquilini dovranno pur riconoscere il costo della vita aumenta anche per i padroni di casa, ne terranno conto regalando loro alcune altre centinaia di miliardi.

Glieli devono dare subito? Glieli dovranno dare tra qual che tempo? Ecco il punto qualificante sul quale pare arenarsi il walzer, con minacce democristiane di cadute di go

verno, elezioni anticipate, terremoti e inondazioni.

La spuntano le sinistre nella riunione del 1º dicembre (che vittoria!! la rapina non sarà tutta in un colpo: ci ra pineranno a rate, in cinque anni, mentre per l'indicizzazione -che però sarà annuale e non più biennale- i padroni, poveracci, dovranno attendere due anni). Ma la spuntano in cambio di che? Semplice: di tutto il resto. La DC ha partita vinta su quasi tutto: ambito del contratto (che non si applicherà ad uffici, seconde case, negozi, alberghi), du rata del contratto (che sarà di 4 anni), commissioni comuna li (abolite), alloggi vuoti (i proprietari dei quali non saranno puniti da alcuna norma), nuove costruzioni (per le quali il costo convenzionale base è saltato), fondo socia le (che è previsto per l'1-2% delle famiglie).

E, dicevamo, non è finita. Il nuovo testo di legge (non si riesce ad averlo; ma esiste? o si andrà in aula solo con emendamenti di commissione?) dovrebbe appunto andare in au la senato lunedì 5 dicembre: si è sempre in tempo a peggio-

rarlo.

Anche per questo i 200.000 dell'altro giorno a Roma non sembravano così teneri con i sei, con i loro walzer e con i ballerini del palazzo. Cercheremo di interpretare il loro stato d'animo, che è anche il nostro, con la più puntuale, organizzata e generalizzata disobbedienza a questa nuova legge capestro.

A Bologna da qualche tempo PCI e PSI non si amano più. Diciamo subito che la cosa non ci fa proprio nessun piace re, dato che riteniamo funzionale al nemico di classe ogni divisione all'interno della sinistra; prova ne sia lo spazio che il Carlino dedica a queste controversie.

Fatta questa doverosa premessa, dobbiamo però dire che, almeno, certe polemiche servono a mettere le carte in tavo la e permettono di vedereci chiaro. In generale sono utili per vedere chi, dopo grosse affermazioni di principio, ca la rovinosamente le braghe di fronte al primo accenno di insofferenza della DC; in particolare ci aiuta a vedere chi cerca di farsi portavoce di un blocco di forze sociali cittadine composto di moderati e di garantiti (con in tasca tessere anche di sinistra), che vogliono l'ordine, che vogliono levarsi dai piedi chi di questo ordine si fa per turbatore (prostitute, artisti, drogati, omosessuali, meri dionali, femministe, ladri, sequestratori, intellettuali pro-Radio Alice, ma soprattutto studenti).

In effetti l'università è uno dei punti nodali di scon

In effetti l'università è uno dei punti nodali di scon tro tra i due partiti e quando si parla di scontro si può stare tranquilli che ci sono di mezzo i soldi: nella fatti specie si tratta di "22 miliardi 22" per l'università.

Il PSI punta ad utilizzarne il 50% per alloggi e servizi agli studenti, per il PCI ne bastano meno di 3 miliar di:il resto dovrebbe essere utilizzato per migliorare le strutture universitarie. Traduciamo: 10 miliardi 300/400 posti letto per studenti (oppure, in entrambi i casi, qual che posto letto in meno e qualche mensa o servizio in più)

Come mai questa differenza? Il PCI spiega che, miglio rando le strutture, si concorre a qualificare didattica e ricerca. Come se ci fosse qualcuno ancora disposto a crede re che migliorando l'offerta di forza-lavoro il mercato as sorbirebbe più laureati. In realtà ci sembra piuttosto che, rinunciando ad allargare le possibilità di residenza a bas so prezzo per i fuori-sede meno abbienti, si taglino le gambe all'università di massa. Giammai!replica il PCI trami te l'assessore di turno: il problema è DECONGESTIONARE Bo logna, sede di un'università scvraffollata. E giù una sfilza di dati su non si sa quanti ferraresi megalomeni che, pur avendo una facoltà di legge meravigliosa sottocasa, vengono a laurearsi a Bologna intasando aule, mense e pied à-terre.

Purtroppo il punto è un altro: la carenza di posti let to nei collegi e mini alloggi a Bologna è spaventosa: 800 camere per un'università di 40.000 fuori-sede, i costi per un letto in casa privata che raggiungono cifre vergognose (70/80.000 lire a letto in camere pluriletto di alloggi topaia. Così gli studenti iscritti a Bologna hanno rinunciato alle frequenze e vengono in città solo per fare gli esami.Le lezioni, grazie anche al menefreghismo e all'imbe cillità dei baroni, sono semideserte; gli studenti sanno che, se non appartengono o non riescono a dimostrare di appartenere a famiglie con un reddito di fame (meno di 1.800.000 lire l'anno), di posti alloggio non se ne parla

università: 22 miliardi per chi?

partoil puntoil puntoi

e non presentano neppure la domanda all'Opera Universitaria (anche perchè le famiglie che hanno effettivamente un reddito di fame è difficile che possano far arrivare il fi

glio all'università.

In questo quadro il PCI deve riconoscere, per bocca dei suoi assessori, che nella situazione attuale (senza prevedere crescite, per carità) ci sarebbe bisogno, come minimo, di altri 3/4.000 posti alloggio, se non altro per evitare che le domande di alloggio degli studenti facciano au mentare gli affitti per le famiglie (una vera tragedia con l'applicazione della futura legge per l'"equo canone" per chè i proprietari di casa vorranno affittare soltanto a studenti che, in quanto residenti temporanei, non saranno tutelati dalla legge: alle famiglie non resterà che pagare affitti esosi e superiori ai contratti per convincere i pa droni che è meglio rapinare illegalmente una famiglia che

rapinare legalmente degli studenti).

Su questo discorso specifico il PSI si oppone, ma anche nei suoi progetti più generali di pianificazione dell'uni versità non è tutto oro quel che riluce. I socialisti pun tano ad una prospettiva di decentramento spinto dell'un $\overline{\underline{i}}$ versità, esteso non già ai soli quartieri circostanti i $\overline{\overline{l}}$ ma fino ai comuni del comprensorio: siamo ad un passo dall'ideologia del "campus", l'università separata dal territorio circostante in cui tutto (vedi USA) può es sere lasciato fare (leggi:lasciato fare alla polizia) senza che al di fuori se ne sappia niente. Inoltre tale tipo di decentramento comporta una "valorizzazione" di ampie fascie di territorio e un'espansione diffusa e generalizza ta delle abitazioni affittate a studenti con costi proibi tivi di insediamento. Solo valutando che comunque una pro posta del genere è praticamente inattuabile possiamo non infierire sui sogni malati degli adoratori dell'espansione Viceversa ci sembra più importante sbarrare il passo a chi, forse involontariamente, in nome del restauro, finisce col fornire la sua pietruzza agli attentatori diritto allo studio.

schedeleschedeleschedeleschedeleschedeles

Il crescere di un sempre più forte movimento di lotta per la casa a Bologna ha posto all' or dine del giorno il problema del le case non occupate, vuote, sfitte: come occuparle, quali case occupare, come ottenere la requisizione, come riuscire a far sì che la lotta PAGHI. Pre liminare a tutto ciò è l'indivi duazione delle case vuote: QUAN

TE SONO? DOVE SONO?

Non a caso molti sono stati i compagni che hanno sentito la esigenza di un censimento di alloggi, e il Comune, per tutta replica, ha predispo sto un'indagine (del costo di circa 350 milioni) sul patrimo nio edilizio cittadino. Indagine magari benemerita perchè uti lizza qualche ingegnere, geome tra e disegnatore disoccupato, ma con la quale su quasi tutto risulta si debba indagare (qua lità, architettura, presenza studentesca ecc.) tranne che sul problema dello sfitto.

Peccato: se non ci saranno augurabili ripensamenti, i com pagni, soprattutto quelli senza casa, dovranno continuare a chie dere il censimento o magari a metterlo in pratica a modo lo ro, con sopralluoghi e pernotta menti prolungati negli apparta menti vuoti più accoglienti.

Ciò non toglie che chi con serva questa curiosità inappagata non debba ricevere una ri sposta sia pure approssimata: lo riteniamo doveroso, tanto più che oggi strani individui si ag girano per la città, proclaman dosi competenti (e -nei casi più gravi- competenti altoloca ti, sparando cifre a volte ridicole a volte spopositate.

Atteniamoci dunque ai dati e cerchiamo di fare chiarezza an che a danno di alcune tesi cata stroficheggianti che pure circo lano nel movimento. Il censimen to del 1971 parla di 10.637 al loggi e di 37.340 stanze "non occupate": Ma, ATTENZIONE! Cosa significa "non occupato" per lo ISTAT? Significa che in quello alloggio non abita nessuno che abbia nell'appartamento la pro pria residenza.

Ciò significa che sono consi derate " non occupate" al '71: a) le abitazioni sfitte,

(4.721 alloggi pari a 16.847 stanze)

b) le abitazioni in restau ro (626 alloggi pari a 2.350 stanze)

c) le abitazioni secondarie (4.687 alloggi pari a 16.038 stanze)

d) l'inoccupato per altro motivo (603 alloggi pari a 2.105 stanze).

Come si vede, il censimento conteggia anche il non occupato per altro motivo (per lo più ma gazzini o studi adibiti margi nalmente a residenza), ma soprattutto considera "non occupa ti" alloggi riempiti temporanea mente che, a Bologna, oltre al le seconde case, sono prevalen temente rappresentati da allog gi affittati a studenti fuori sede. Allora è chiaro che gli alloggi effettivamente vuoti (sfitti + in restauro),al '71 e rano 5.347 (4.721 sfitti + 626 in restauro).

E OGGI?

Per i nostri calcoli possia mo appoggiarci ad una valutazio ne generale e a due ricerche condotte nel '77. La valutazio ne generale mette in luce censimento è stato condotto nell'ottobre, mese in cui risul tano sfitti appartamenti di li a poco destinati a venir riempi ti da studenti (a passare cioè sotto un'altra voce del "non occupato"); pertanto le stime dello sfitto condotte al '71 ri sultano indubbiamente superiorī alla media annuale.

Le due ricerche sono state svolte: la prima dalla Regione (Indagine sul Patrimonio Cultu rale) ed ha fino ad ora fornito dati generali ma approssimati e non definitivi, la seconda dal Quartiere Irnerio e fornisce da ti precisi ma relativi ad un so

lo quartiere.

La prima indagine, condotta nel marzo !77, considera come vuoti gli alloggi cui è stata sospesa l'erogazione del gas. quindi comprendere al Dovrebbe loggi sfitti, in restauro, forse anche qualche alloggio in cui l'abitante non paga il cano ne all'AMGA: una cifra dunque approssimata per eccesso. Comun que, per il solo centro stori co, si parla di 1.500 alloggi

case non occupate, vuote, sfitte: dedicato a chi dà i numeri

chedeleschedeleschedeleschedeleschedelesch

vuoti contro i 1.300 (sfitti+in restaurc) definiti dal censimen to '71.

8.

Nell' indagine dell'Irnerio, condotta nel maggio '77, gli al loggi sfitti del quartiere ri sultano 89, con un forte calo rispetto al '71 (spiegabile in base alla valutazione generale prima citata: il quartiere è u niversitario per eccellenza), ma ci sono anche 143 alloggi vuoti perchè in via di restau ro/ristrutturazione e per que sti, non considerando i 39 casi di edilizia pubblica nel PEEP S.Leonardo, il significato poli tico è pressochè analogo a quel lo degli alloggi sfitti: uscita di una componente sociale (ope raia, proletaria, pensionati a basso reddito) che verrà poi gradualmente sostituita, nello alloggio rinnovato, da classi ed attività più ricche.

Complessivamente, quindi, ol tre 200 alloggi vuoti che, mol tiplicati per quattro, quanti sono i quartieri del centro, danno circa 800/1.000 alloggi vuoti in tutto il centro stori

co. Una cifra attendibile di al loggi vuoti nel solo centro sto rico è dunque quella compresa tra i 1.000 e i 1.500 delle due indacini. Se restringiamo il conto ai soli alloggi sfitti, possiamo, come minimo, parlare di 3/400 casi nel solo centro storico e di una cifra 4/5 vol te superiore in tutta la città.

Certo, non tutti questi ap partamenti sono in condizioni ottimali (ma per quelli inabita bili si potrebbe utilizzare un certo articolo della futura leg ge regionale -vedi scheda...), ma si tratta comunque di una ci fra considerevole.

Inscmma, compagni senza ca sa, se qualche esperto altoloca to "male intenzionato" vi avvici nasse per convincervi che.... c dirvi che lui garantisce che... a Bologna ci sono meno di 500 alloggi sfitti, non arrabbiate vi troppo, non passate a vie di fatto: ricordatevi che una risa ta (documentata) è più che suf ficiente a distruggerli. Purche nel frattempo le lotte vadano a vanti.



schedeleschedeleschedeleschedeleschedelesch

Il Ministero dei LLPP ha tra smesso, nella seconda metà di giugno, alle competenti commus sioni della Camera e del Sena alle competenti commis to, i risultati finali delle in dagini commissionate al CRESME e al CENSIS sui problemi connes si all'introduzione del regime di equo canone proposto dal Go verno Andreotti. Un primo rap porto era stato presentato il 10 marzo ed era articolato in più parti, delle quali una ri portava gli esiti di una indagi ne campionaria svolta dal CRE SME su circa 3.500 alloggi di cui oltre 1.600 in affitto. Si trattava, quindi, di un campio ne ridotto che per di più inclu deva alloggi di proprietà di en ti pubblici (IACP, Comuni), per i quali viene praticato un cano ne sociale, con evidenti effet ti di distorsione rispetto alla valutazione degli esiti dell'ap plicazione dell'equo canone (per

un ampio resoconto su questa prima indagine leggi "Urbanist<u>i</u> ca Informazioni", n.32).

L'indagine finale, di cui si parla, ricopre invece carat tere di maggiore validità, es sendo estesa a quasi 7.000 abitazioni, tutte in affitto. Il n.34 di "Urbanistica Informazioni" e il n.13/14 di "Città Classe" ne hanno pubblicato ampistralci. Di particolare interes se i commenti che Città Classe fa seguire all'esposizione dei dati.

Noi riportiamo di seguito so lo i dati più significativi con alcune brevi note, avvertendo i compagni che tali dati si rife riscono agli effetti della leg ge così come era stata approva ta dal Consiglio dei Ministri e, quindi, non tengono conto delle modifiche, ampiamente peg giorative, apportate dagli ulti mi accordi del primo dicembre.

le analisi cresme e censis sull'equo canone

Tab.1 - Abitazioni per titolo di godimento e ampiezza demografi ca dei comuni

	Totale	Fino a 5 mila	Ampiezza d da 5 a 20	da 20 a 100	da 100 a 500	Oltre 500
Base (in migliaia)	16.298,6	3.408,2	4.139,9	3.712,0	2.302,3	2.726,2
— affitto	44,9	25,8	36,2	48,0	57,4	67,4
- proprietà	45,7	68,3	55,3	38,6	32,7	23,1
- riscatto	5,8	2,1	5,0	9,9	6,2	5,9
- uso gratuito	3,6	3,8	3,5	3,5	3,7	3,6
-	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Nota: le abitazioni in affitto sono percentualmente crescenti con la dimensione del comune (67% nelle grandi città). Nelle città con più di 100.000 abitan ti si concentra meno di un terzo delle abitazioni, ma quasi la metà delle abitazioni in affitto. E siccome, come è noto, il soggetto sociale prevalente nelle abitazioni in affitto è il dipendente salariato, la legge di "equo canone" colpirà in modo particolare il proletaria to urbano.

Da notare che mentre la proposta governativa prevedeva un aumento dei fitti di 896 mi liardi (29,4%) da distribuire però fra tutti gli inquilini (esclusi quelli dell'edilizia pubblica, perciò circa 6.487.000 famiglie), l'accordo del 1º di cembre prevede un incremento dei monte fitti di 1.181 miliar di (40,5%) da prelevare da un minor numero di famiglie, e cio è 5.700.000, essendo stati è sclusi dalla legge i comuni al di sotto dei 5.000 abitanti.

eielescheitelescheitelescheitelescheitelesch

Tab.2 - Abitazioni secondo l'anno di occupazione e titolo di go dimento

<u>.</u>	Totale	· A/1	A/2	Categor A/3	ria catast A/4	ale A/5	A/6	A/7	A/8
Base	16.298,6	26,7	4.713,9	5.403,0	3.904,3	1.076,5	997,1	171,3	5,
Anno di occupazione	:								
- prima del 1947	11,1	12,0	4,8	5,1	18,9	29.0	24.4	11,7	
- dal 1947 al 1951	4,6	28,5	0.7	5,4	6,5	6,8	7,9	4,1	
— dal 1952 al 1956	8,5	4,5	5,4	8,2	9,3	8,5	14,9	9,1	69,
dal 1957 al 1959	5,1		4,9	4,7	7,0	2,9	3,3	6,6	
— dal 1960 al 1963		41,2	13,8	11,1	12,5	9,8	8.2	19,7	10.
— dai 1964 al 1966	13,1		15,7	13,6	10,6	9.2	11.2	19,4	
- dal 1967 al 1969	13,6		17,8	12,8	10,7	12,5	12,1	3,0	1,
— dal 1970 al 1973	23,9	13,9	28,7	30,1	15,2	13,4	12,5	24,1	19,
— dopo il 1973	8,5		8,2	9,1	9,3	8,0	5,5	2,2	
Titolo di godimento									
affitto	44,9	26,6	420	52,8	47,0	42,4	18.6	5,7	13,
— proprietà	45,6	47,9	48,3	35,6	11,2	54.5	76,4	81,0	86.
riscatto	5,8		7,2	8,4	3,3	0,2	1,1	6,5	,
— uso gratuito	3,6	25,5	2,5	3,2	5,5	2,9	3,8	6.8	

Nota: ricordando che i coefficienti relativi alla tipologia erano superiori all'unità per le categorie A1,A2,A3,A7 e A8, si può notare come in base a questo coefficiente (tenendo

fissi gli altri)più di 4.850.000 alloggi siano soggetti ad aumento (si può dire "saranno" poichè l'accordo del 1º dicembre non ha toccato questi parametri -in modo sostanziale).

Tab.3 - Abitazioni secondo la proprietà, la zona geografica e la ampiezza demografica dei comuni

				Zona geogr	afica		Ampiezza demografica				
•	- Totale	Nord ovest	Nord est	Centro	Sud	Isole	Fino a 5	5-20	20 - 100	100 - 500	Oltre 500
Base	6.486,9	2.349,6	1.159,3	1.209,7	1.239,7	528,7	775,9	1.392,4	1.624,8	1.138,1	1.555,7
Istituto previdenziale Società immobiliare Proprietariato privato	2,8 3,3	2,4 4,3	1,9 1,5	6,6 7,3	1,4 0,7	- 0,8	2,0 0,5	0,5 1,0	1.8 1,6	0,8 1,7	7,6 9,7
- di 1 abitazione - di 2 ubitazioni - di 3/5 abitazioni - di 6/10 abitazioni - di 11/20 abitazioni - di 21/50 abitazioni - di +50 abitazioni	10,2 21,0 33,7 13,0 7,1 4,8 4,1	- 7,4 18,7 31,5 14,4 8,9 7,2 5,3	14,5 17,1 34,3 16,6 8,0 3,5 2,0	10,8 21,6 33,8 7,9 4,9 2,2 4,9	9,7 26,5 34,0 12,6 5,9 5,7 3,7	13.5 25.2 41.8 11.7 4.6 0.9	6,6 28,5 47,1 6,9 5,0 1,2 2,1	10,9 24,0 32,9 17,5 6,6 3,3 3,2	10,1 20,9 30,7 16,8 9,2 6,5 2,5	11.9 17.3 37.9 14.3 7.8 4.2 4,1	10,4 17,2 28,0 7,2 5,7 6,7 7,6

Nota: su questo punto i risulta ti appaiono particolarmente in teressanti.Le società immobilia ri possiedono solo il 3,3% del patrimonio e gli-enti previden ziali ed assicurativi il 2,8%: in tutto il 6,1%, cloè circa 400.000 alloggi. Il resto, cioè il 93,9% del patrimonio dato in

affitto, è posseduto da singole persone fisiche: in particolare i piccoli proprietari (fino a due alloggi) ne posseggono il 31,2%, se la definizione di piccolo proprietario venisse este sa fino ai 5 alloggi risultereb be attribuito alla "piccola proprietà" il 70% del patrimonio.

Tab.4 - Consistenza del patrimonio immobiliare degli enti previ denziali

	Acquistati fino al 1969 Nº appartamenti		Acquistati de No appar		Totale No appartamenti		
	V.A.	96	V. A.	%	V. A.	96	
Roma	47.670	65,1	7.196	43.5	54.866	61,1	
Milano	8.210	11.2	3.664	22,1	11.874	13,2	
Tormo	2.069	2,8	623	3,8	2.692	3.0	
Genova	1.470	2,0	61	0,4	1.531	1.7	
Napoli	1.247	1,7	279	1,7	1.526	1,7	
Palermo	271	0,4	_		<i>2</i> 71	1,7 1,7 0,3	
Altre città	12.283	16,8	4,725	28,5	17.008	18,9	
Totale	73.220	100,0	16.548	100,0	89.768	100,0	

Nota: sia la singola grande pro prietà (oltre 20 alloggi) sia le immobiliari e gli enti previ denziali ed assicurativi sono concentrate nelle grandi città. Di particolare interesse l'ana lisi del patrimonio residenzia le degli enti previdenziali (c $\overline{1}$ tre 70): in tutto circa $90.00\overline{0}$ alloggi concentrati prevalente mente a Roma (61%) e a Milano (13%).

Tab.5 - Dinamica dei canoni delle abitazioni in affitto, migli $\underline{\underline{a}}$ ia di lire

			Ampiezza e	lemografica	ı	
	Fino a 5 mila	da 5 a 20	da 20 a 100	da 100 a 500	oltre 500	Totale
Abitate da + 9 anni						
canone medio 1966 canone medio 1968 canone medio 1970 canone medio 1972 canone medio 1974 canone medio 1976	170,4 174.2 185,0 199,5 212,9 220,9	204,1 209,3 220,6 234,1 253,4 260,4	269,9 274.8 283,5 296,0 305,9 322,9	290,4 296,3 306,8 321,1 332,8 345,8	393,0 399,1 412,4 425,1 438,9 456,6	287,9 293,2 304,3 317,6 331,1 344,8
Abitate da 9/8 anni						
canone medio 1968 canone medio 1970 canone medio 1972 canone medio 1974 canone medio 1976	231.8 248.2 254.8 291,1 300,3	257,6 261,0 277,6 289,1 295,9-	335,6 337,0 357,4 375,5 387,7	365,2 370,3 378,8 399,0 420,9	525,2 531,3 539,4 561,3 574,8	375,2 380,4 393,0 413,1 426,3
Abitate da 7/6 anni						
canone medio 1970 canone medio 1972 canone medio 1974 canone medio 1976	271,8 278,0 296,3 307,0	318,4 322,5 338,6 354,8	395,2 400,5 415,0 437,9	436,4 444,4 474,9 487,0	626,2 633,3 652,0 663,6	441,0 447,0 465,8 481,1
Abitate da 5/4 ann <u>i</u>						
— canone medio 1972 — canone medio 1974 — canone medio 1976	313,1 329,2 334,0	336,5 345,6 353,3	533,7 448,7 467,0	512,1 525,0 539,6	658.5 670,4 685,0	455,9 468 6 481,3
Abitate da 3/2 anni						
— canone medio 1974 — canone medio 1976	397,8 404,4	455,1 460,2	563,0 570,8	626,7 641,0	813,3 827,9	558,0 567,0
Abitate da — 2 anni						
— canone medio 1976	503,4	567,9	749,3	968,6	1.268,7	759,8

de les che de les chede les chede les chede les ch

Nota: la legge che si ricava da questa tabella è molto sempli ce: più grande è la città e più alto è l'affitto (proletariato

urbano); contemporaneamente più è recente il contratto e più questo è salato (proletariato urbano giovanile).

Tab.6 - Abitazioni secondo la variazione percentuale tra il canone attuale e l'equo canone calcolato secondo la ipote si governativa, per zone geografiche e per ampiezza demo grafica dei comuni

			Z	na geogra	lica			Ampie	ezza demog	rafica	
	Totale	Nord ovest	Nord est	Centro	Sud	Isole	Fino	5 - 20	20 - 100	100 - 500	Oltre 500
Base	6.486,9	2.349,6	1.159,3	1.209,7	1.239,7	528,7	775,9	1.392,4	1.624,8	1.138,1	1.555,7
In diminuzione	29,9 5,6 3,6 4,5 5,0 6,2	28,1 4,8 3,4 4,7 4,9	16,7 3,6 2,4 1,8 2,7	36,0 6,1 3,3 4,9 5,3	36,4 7,2 5,2 5,7 6,0	38,2 8,5 4,3 5,6 7,8 6,5 5,4	41,7 8,1 5,6 7,6 6,5 7,1 6,8	23,8 4,9 3,6 2,7 5,0 3,1 4,5	23,4 3,6 2,7 2,6 3,2 4,5 6,7	22,7 4,8 3,2 3,5 4,5 3,1 3,7	41,7 7,7 3,9 7,2 6,6 7,6
Nessuna variazione	2,0	1,8	1,6	2,0	2,4	2,6	3,1	2,3	1,4	1,5	2,1
In aumento — meno del 10% — dal 10 al 20% — dal 20 al 30% — dal 30 al 40% — dal 40 al 50% — dal 60 al 70% — dal 70 al 80% — dal 80 al 90% — dal 90 al 160% — dal 100 al 110% — dal 110 al 120% — dal 120 al 140% — dal 140 al 160% — dal 180 al 200% — dal 250 al 350% — dal 250 al 350% — dal 300 al 350% — dal 300 al 350%	68,1 6,0 6,8 5,1 5,4 4,6 4,1 2,7 2,0 2,1 4,2 2,6 2,2 1,6 2,2 1,0 0,4 1,5	70,2 5,6 7,2 6,1 6,0 5,2 5,4 4,0 2,2 1,7 2,0 2,8 1,7 2,8 1,4 2,4 1,0 0,4	81,7 5,9 4,2 6,5 3,3 6,0 4,6 4,7 3,6 4,1 3,9 3,6 2,7 7,4 5,0 4,3 4,9 1,5 2,5	62,1 7,8 5,9 9,8 5,4 5,5 5,0 3,6 1,8 2,3 1,0 1,7 1,8 2,3 0,2 0,2 0,4	61.2 5.8 5.7 6,7 5,0 5,4 3,2 4,3 4,0 2,7 2,5 1,8 2,6 2,8 1,5 1,0 1,2 0,3	59.2 5,5 3,8 4,1 4,9 3,4 4,0 2,7 1,9 0,9 2,2 3,8 1,9 1,1 1,1 1,0 1,7	55,2 5,5 8,6 5,9 6,0 2,8 4,4 1,6 2,1 3,8 1,9 1,3 0,9 2,1 0,3 1,7 1,7 0,6 0,6 1,9	73,9 5,5 5,5 5,5 5,1 6,1 3,2 2,9 2,9 4,4 2,5 0,6 1,9 1,8	75,3 4,2 4,6 7,0 5,9 5,0 5,4 4,0 5,8 3,7 2,3 6,4 3,8 2,7 1,1 1,1 1,1	75,9 5,3 6,1 7,2 5,0 6,1 4,5 3,8 4,7 3,4 2,0 6,7 2,6 4,0 2,7 1,5 1,7	56.2 6.5 7.9 5.0 3.5 4.1 2.9 4.1 1.0 1.0 0.9 0.2 0.3
Diminuzione media Aumento medio	30,3 83,0	30,1 82,2	31,6 102,8	27,8 62,7	31.5 77,0	32,3 90,7	31,7 78,0	32,5 83,4	26,5 96,1	32,8 _ 92,4	29 d 57 d

Nota: la cosa impressionante ci sembra questa: di quel 68% di affitti che aumenteranno, il 29,4% aumentera fino al 50% del l'affitto attuale, il 18,9% au menterà dal 50 al 100%,il 14,7% aumenterà dal 100 al 200%, il 3,6% aumenterà dal 200 al 350%. Per l' 1,5% delle famiglie l'affitto crescerà più del 350%.

schedeleschedel

Tab.7 - Abitazioni secondo la variazione percentuale tra il canone attuale e l'equo canone calcolato secondo l'ipotesi governativa

	Totale	prima 1947	Anno di o 1947 1952	1953 1963	1964 1969	oltre 1969
Base	6.486,9	259,7	80,4	1.025,6	1.852,9	3.268,4
In diminuzione più del 50% dal 50 al 40% dal 50 al 40% dal 30 al 20% dal 30 al 20% dal 20 al 10% Nessuna variazione In aumento meno del 10% dal 20 al 30% dal 30 al 40% dal 30 al 40% dal 50 al 50% dal 50 al 60% dal 50 al 60% dal 50 al 60% dal 60 al 70% dal 70 al 80% dal 70 al 80% dal 100 al 110% dal 110 al 120% dal 110 al 120% dal 100 al 110% dal 100 al 140% dal 100 al 150% dal 200 al 350% dal 200 al 350% dal 500 al 350% Diminuzione media	29,9 5,6 3,6 4,5 5,0 6,2 2,0 68,1 6,1 6,0 6,8 5,1 5,4 4,6 4,1 3,4 4,1 2,7 2,0 2,1 4,2 2,6 2,2 1,6 2,2 1,6 3,3 3,3	21,3 5,1 2,8 3,0 2,8 6,2 4,4 74,2 7,1 4,5 3,5 7,0 1,2 0,9 2,9 2,9 2,9 2,9 2,9 1,4 3,8 2,5 0,3 1,4 3,8 1,4 1,4 1,4 1,4 1,4 1,4 1,4 1,4 1,4 1,4	26,1 6,5 — 2,7 1,1 9,5 2,0 71,9 20,5 3,7 1,9 2,5 3,0 0,6 2,5 — 4,7 6,5 1,5 1,4 9,2 — 1,6 11,9 23,8	18.6 2,2 3,1 3,0 3,1 3,9 2,7 78,7 4,4 5,1 6,4 4,8 6,0 5,8 3,4 3,0 1,9 2,7 3,0 3,0 2,4 2,4 1,0 2,4 2,4	22,9 3,1 3,1 3,9 3,4 5,2 2,4 74,7 5,9 5,7 6,8 4,1 5,2 5,9 4,5 3,3 5,7 2,7 2,0 4,9 3,2 3,4 2,8 4,0 0,6 0,4 1,1 28,0	38,3 8,1 4,2 5,4 6,8 7,5 1,3 60,4 6,5 6,7 5,8 5,2 2,5 1,7 1,9 1,4 0,7 0,9 0,7

Nota: è possibile vedere come, a parte i contratti stipulati dopo il '69, le percentuali de gli affitti che cresceranno so

no pressoche costanti (e quindi abbastanza ininfluente sembra l'anzianità della data del bloc co).

de de le schede le schede

lo scherzo dc in commissione

Le tabelle, che pubblichiamo di seguito, sono estratte dalla quarta relazione sull'equo canone, consegnata dalla dire zione generale dell'Urbanistica al Ministero dei LLPP, il 21 lu glio scorso.

Esse riguardano gli effetti più gravi sul monte fitti e sul trasferimento di capitali dagli inquilini ai proprietari provo cati dall'introduzione, da par te delle Commissioni Giustizia e LLPP del Senato, di alcuni e mendamenti al testo del ddl go vernativo.

Ricordiamo qui -per comodità del lettore- che le principali modifiche apportate riquarda-vano l'innalzamento del tasso di rendimento annuo sul valore locativo dal 3 al 5%, oltre ad un notevole appesantimento di alcuni parametri.

	Livello dei tr derivanti dal	asferimenti complessiv nuovo testo legislativo	i nel periodo (con redditivit	transitorio, à del 5%.
Senza	indicizzazione			
	Anni	Valori assoluti (in milioni)	Incrementi su valori attuali	Incrementi su anno precedente
1977		2.919.922	_	-
I an	DO	4.019.461	37.7	37.7

	(in milioni)	valori attuali	anno precedente
1977	2.919.922		
I anno	4.019.461	37,7	37,7
II anno	4.709.168	61,3	17,2
III anno	5.398.875	84,9	14,6
IV anno	6.088.582	108,5	12,8
V anno	6.778.560	132,1	11,5

Con indicizzazione dei canoni sulla base dei due terzi dell'incremento del costo della vita (ipotesi 10% annuo)

	Anni	•	Valori assoluti (in milioni)	Incrementi su valori attuali	Incrementi su anno precedente
III anno			6.025.194	106,3	27,9
IV anno			6.714.901	130,0	11,4
V anno			7.671.642	162,7	14,2

schalescheielescheielescheielescheielescheielesch

Con·la rivalutazione dei canoni sulla base del 100% dell'incremento del costo della vita (ipotesi 10% annuo)

Anni	Valori assoluti (in milioni)	Incrementi su valori attuali	Incrementi su anno precedente
III anno	6.340.709	117,2	34,6
IV anno	7.030.416	140,8	10,9
V anno	8.184.643	180,3	16,4



chedeleschedeleschedeleschedelesch

nella legge regiona discute ca di co le c'è un articolo tura pi battagli ra in a lineame chi lo vuole abolire? c'è

Il Consiglio Regionale sta discutendo una legge urbanisti ca di cui ci riserviamo una lettura più approfondita quando la battaglia sugli emendamenti, o ra in atto, le avrà conferito lineamenti più certi e comprentibili.

C'è però una cosa che va det ta subito: a noi interessa par ticolarmente l'articolo 34, che contiene due brani (commi) la cui approvazione può costituire un salto qualitativo nell'ambi to delle lotte per la casa.

In un comma si dice che gli alloggi, in alcune zone, "qualo ra non sia stato possibile rag giungere un'intesa tra il Comu ne e i proprietari circa il lo ro utilizzo secondo le previsio ni del Piano Regolatore Genera le e per sopperire alla documen tata carenza di alloggi, posso no essere occupati temporanea mente dal Comune".... "per garan tire una piena utilizzazione... con canone d'affitto regolato" ... "assegnandoli a soggetti che abbiano i requisiti per l'asse gnazione di un alloggio economi co e popolare ai sensi della le gislazione vigente": insomma, sia pure frenato e limitato ad alcune zone, è il principio del la REQUISIZIONE.

Non solo: .il comma successi vo dice che "per tutti cli al loggi vuoti di proprieta priva ta, i quali versino in condizio ni di inabitabilità e non siano oggetto di interventi programma ti"...."qualora non sia stato possibile raggiungere un'intesa tra il Comune e i proprietari circa interventi di carattere manutentivo o risanatore degli alloggi stessi, il Comune è au torizzato a procedere all'occu pazione temporanea d'urgenza de gli alloggi in questione al fi ne di eseguire i lavori più in dispensabili ed urgenti occor renti per renderli nucvamente abitabili, assegnandoli a sog getti che abbiano i requisiti per l'assegnazione di un' allog gio economico e popolare ai sen si della legislazione vigente. trattemendo dai canoni di loca zione, fissati secondo le laggi vigenti in materia, il corrispettivo della occupazione dovu to ai proprietari e protraendo di conseguenza l'occupazione stessa fino al totale scomputo della somma spesa per la esecu zione dei lavori.

Per alloggi vuoti si intendo no quelli non occupati a qualun que titolo da almeno un anno".

Il che significa non soltan to estensione delle possibili tà di requisizione ma anche che se un padrone di casa lascia lo stabile vuoto e cadente,il Comu ne lo restaura, lo assegna a chi ne ha bisogno e incanara lo affitto al posto del proprieta rio, cui nulla è dovuto, sino a quando il costo del restauro non viene totalmente rimborsato al Comune.

Certo. come in tutte le leg gi, molte parole andrebbero ana lizzate a fondo e criticamente (i criteri di assegnazione, la entità dell'affitto comunque contenuto e controllato, lo stes so uso del termine "non occupa to" che, se accettato secondo la definizione ISTAT conterreb be anche gli alloggi abitati da studenti fuori-sede), ma un punto è certo: ARTICOLI COME OUESTI APRONO VERAMENTE LA STEADA ALLA REQUISTITIONE E ALLA
DIFESA DELLE CONDIZIONI DI VITA
DEI MENO ABSIENTI COLPENDO I
PROPRIETARI SPECULATORI, SENZA
COSTARE NULLA ALLA COLLETTIVI-TA'.

E qui sta il problema: chi è a favore e chi è contro? Natu ralmente è contro la DC che ha già presentato un emendamento per sopprimere queste parti del l'art.34. Ma in Regione la sini stra ha la maggioranza e può quindi, se vuole, bocciare l'e mendamento democristiano.

Eppure circolano voci sempre più insistenti che l'emendamen to DC passerà. A questo punto VOGLIANO CHE PCI E PSI SI PRO NUNCINO: VOGLIONO O NO MANTENE RE INTATTO L'ARTICOLO CHE ESSI STESSI HANNO PROFOSTO E CHE LA DC E LA GRANDE PROPRIETA' IMMO BILIARZ VOGLIONO ABOLIRE?

I PROLETARI, I GIOVANI E I NON GARANTITI, I PENSIONATI TUT TI GLI INQUILINI ABITANTI DI TU GURI ESIGONO UNA RISPOSTA.

le lotte le

In questa rubrica vogliamo offrire un panorama il più ampio e dettagliato possibile delle iniziative di lotta per la casa intraprese a Bologna. Per fare ciò è indispen sabile la collaborazione dei compagni impegnati nelle occu pazioni, nelle autoriduzioni, nelle lotte contro gli sfrat ti. Sarà nostro compito farci carico di raccogliere i com menti, di riprodurre le interviste di quanti in prima per sona hanno partecipato a tali iniziative.

In questo numero riportiamo il materiale che ci è stato fin qui possibile raccogliere: si tratta di interviste a compagni protagonisti di sei fra le lotte più significati ve degli utlimi mesi, con l'aggiunta di ulteriore docu-

mentazione disponibile.

Ci ripromettiamo, nei prossimi numeri, di dare alla ru una carattere di maggiore omogeneità fra i vari con tributi che porti ad una qualità e quantità di documentazione più ampie di quelle riscontrabili in questo primo nu mero (insomma, abbiamo fatto quel che potevamo).

Un compagno che ha partecipato all'occupazione ci ha invia to questo commento.

Verso la fine di giugno di quest'anno è iniziata la pr<u>i</u> ma occupazione organizzata dall'Unione Inquilini di Bologna. Nove famiglie si sono trovate a vivere insieme, in al trettanti appartamenti di uno stabile di via Massarenti te nuto sfitto da tempo.

Fra gli occupanti, di diversa estrazione sociale denti, proletari e non garantiti) si è creato un clima vi vo di dibattito e di iniziativa dovuto anche alla diversità delle esperienze individuali, che però non ha costitui to alcun momento di divisione.

Il confronto con l'esterno, si è attuato con la parteci pazione degli occupanti alle Commissioni di Quartiere, a dibattiti esterni, a volantinaggi frequenti volti a sensi bilizzare la popolazione della zona, che vive in molti ca si in condizioni abitative di notevole precarietà.

Dopo alcuni confronti con il legale della proprietà, la unica risposta concreta che ci è stata data è stato il ri corso all'intervento della polizia, che ha sgombrato lo stabile dopo 40 giorni di occupazione. La proprietà ha poi provveduto, nottetempo, a murare l'ingresso dello stabile, che à tuttora vuoto.

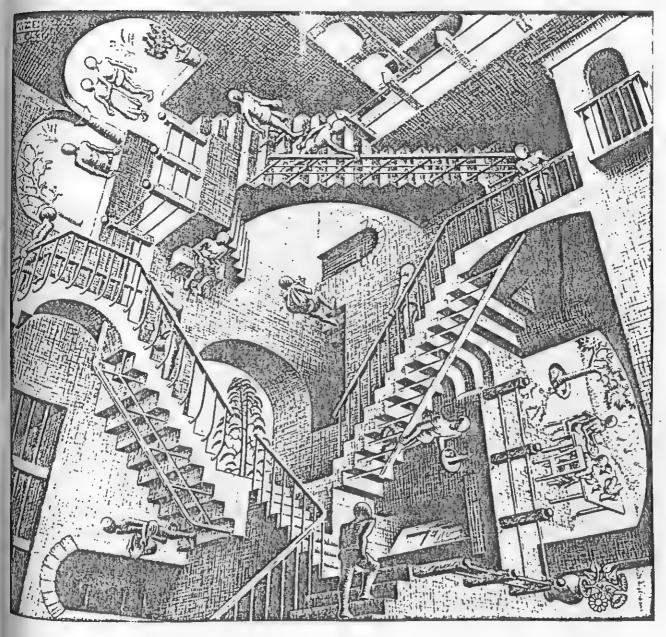
La delusione, la rabbia, l'impotenza del momento che avevano creato disorientamento tra gli occupanti, è stato poi superato con un confronto ulteriore, con l'intensifica zione delle iniziative verso il Comune, il Quartiere, lo TACP.

Dopo lo sgombero del 30 luglio c'è stata un' intensa at

via massarenti 135

telelottelelottelelottelelottelelottelelottelelotte

tività per scuotere l'opinione pubblica, nonostante il periodo estivo, non certo favorevole all'attività agitatoria. Abbiamo alzato una tenda in piazza per quattro giorni, dove siamo rimasti quasi ininterrottamente con le famiglie e i bambini. Abbiamo raccolto molte firme a sostegno della lotta e da questa solidarietà abbiamo ricevuto quella spinta che ci era necessaria per progettare nuove iniziative di occupazione.



M.C.ESCHER - Relatività, 1953

35

19

le lotte le la litte le lotte le lotte

Quattro delle famiglie sgomberate dalla polizia dallo stabile di via Massarenti 135, dopo due settimane di presidio in piazza Maggiore, e avendo ottenuto l'impegno delso di occupare un appartamento di proprietà dell'Amministra zione Ospedali, in via S.Stefano 64, denenuciando così un grave caso di clientelismo.

Occorre fare brevemente un discorso sulle proprietà degli Ospedali, delle Opere Pie, e di altri enti pubblici. Questi enti posseggono un immenso patrimonio immobiliare, qua si tutto proveniente da lasciti effettuati da ricchi signo ri in vena di beneficienze; questo è quindi un patrimonio pubblico che è stato sempre gestito, mancando una nor mativa precisa in merito, in maniera privatistica se non clientelare. Privatistica, poichè non si teneva conto del le esigenze abitative della comunità, ma si cercava alme no un alto introito, utilizzato poi in interventi assi-stenziali. Clientelare, ed è il caso più frequente, perchè gli appartamenti si affittavano a prezzi bassi a persone legate în qualche modo alle amministrazioni, così come 30 anni di governo democristiano ci hanno abituati a vedere. purtroppo avviene anche nell'Amministrazione Ospedali e negli altri enti a maggioranza di sinistra.

L'appartamento occupato, infatti, faceva parte di un grup po di quattro appartamenti centralissimi assegnati clientelar

mente a prezzi irrisori.

In seguito alla denuncia fatta dagli occupanti, la stessa assemblea dei lavoratori dell'Amministrazione ha approvato a maggioranza una mozione di condanna di questo modo di gestire il patrimonio, mozione proposta da una compagna dell'UI e da un compagno del PSI.

Lo stesso Comicato di Controllo Regionale è stato costretto ad annullara le delibera con cui le assegnazioni clientela

ri erano state fatte.

Ma deve essere chiaro che questo non à un caso singolo. Em blematica è infatti anche l'assegnazione di due alloggi della Amministrazione Ospedali ad altrettanti assessori regionali, che li avrebbero dovuti utilizzare (dicoro loro) per la loro permanenza a Bologna per le sedute dol Consiglio Regionale. E videntemente non basta loro la diaria che ricevono per i pernottamenta a Bolocna, che dovrebbe servire appunto a

La denuncia di queste piccolo scandalo, fatta dall'UI, non vuole essere un'accusa personale agli assessori, entrambi del PCI, ma un'elteriore dimostrazione di un modo antipopolare di

gestira il patrimonio pubblico.

Anche II recente tencativo di un grappo di non garantiti di occupare lo stabile di via Arienti 6/8, sfitto da anni, e di propriett dell'Estituto "Cavazza", il fatto che i palaz-zi dei Pfi Istituti Educativi di via Castiglione siano popola ti di professionisti, sono alteriori prove di quanto diciamo. Con la legge 332 il patrimonio di questi enti dovrebbe os-

sere regionalizzato, anche se non si capisce ancora chi lo ge

via s.stefano 64

20

telelottelelottelelottelelottelelottelelottelelott.

stirà. Tuttavia, anche se ci sono resistenze in tale senso, questo è un primo passo in avanti. Ma non basta: al più pre sto la sua gestione deve essere assimilata a quella del pa trimonio IACP.

Intanto la lotta degli occupanti va avanti, dopo l'ottenimento di due appartamenti attraverso la mediazione del Comune, dopo la revoca delle assegnazioni clientelari, per ottenere la assegnazione dell'appartamento di via S.Stefa ne 64 ad uno degli occupanti.

via castagnoli 2

L'intervista che seque ci è stata rilasciata dai compa gni occupanti di via Castagnoli 2. Ci sembra opportuno accompagnarla con la sconcertance nota dell'"Unità", che rife risce fedelmente ed "imparzialmente" il punto di vista del la proprietà.

Non a caso la stessa segreteria del Quartiere Irnerio ha ritenuto opportuno prendere le distanze dalle non meglio de finite "comunicazioni della stampa" con un volantino, che ri produciamo, nel quale peraltro si evita accuratamente di as

sumere una posizione favorevole agli occupanti;

Gli occupanti erano circa una ventina (Collettivo dei non garantiti senza casa); l'estrazione sociale eterogenea: lavoratori, studenti e studenti-lavoratori.L'occupazione viene decisa perchè la situazione degli alloggi a Bologna ha portato questi compagni a non potersi permettere il lus so di una stanza a 60/80.000 lire, e quindi si trovano a vivere la condizione dei senza casa.

Lo stabile occupato è grande, sfitto da molti anni: 6 appartamenti dai quali il proprietario ha sfrattato gli in quilini per poterlo poi ristrutturare e venderlo al CNR. L'occupazione dura dalle 12 del lunedì 24 ottobre alle 7 del martedi-mattina, concludendosi con uno sgombero poli ziesco che porta a più di 20 denunce, 4 arresti e 2 fogli

Iniziative prese durante l'occupazione: propaganda nel quartiere e raccolta di firme (450) di solidarietà, volan

Note: da rilevare l'immediatezza con cui si è arrivati allo sgombero della polizia e il salto qualitativo nella repressione di questa forme di lottà che questo sgombero ha rappresentato: finora nella disoccupazioni si procedeva ad identificare i compagni, ora si arriva alle de nunce, agli arresti, ai fogli di via.

le lotte le

Occupato uno stabile in via Castagnoli

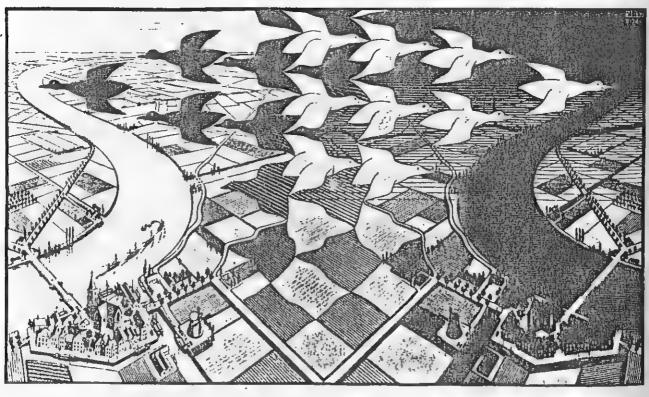
Non è la prima occupazione di case sfitte e, a quanto pare non sarà neppure l'ui-tima: questo è quanto si può desumere da un volantino diffuso feri da un sedicente « Collettivo autonomo » une ha preso alloggio abusivamente in uno stabile di via Castagnoli 2. L'iniziativa, nelle intenzioni dei promotori, intende essere il punto di partenza per una generalizzazione di questo tipo di a lotta

l'Unità

martedì 25 ottobre 1977

per la casa ». « Prendiamoni tutte le case sfitte » è lo siogan che caratterizza il voiantino diffuso nella zona universitaria e nel quartiere Irnerio dagli occupanti. Obiettivo della « lotta » e stato questa volta un vecchio stabile
destinaro dat proprietari agli
uffici del CNR; appunto a
questo scopo gli inquiim sarebbero stati sfrattari.

C'è da chiedersi che senso abbiano queste iniziative, prive di una qualsiasi strategia per risolvere il problema della casa così grave anche in una città come Bologna dove pure il movimento operato e le forze democratiche stanno dando vita a una forte mobilitazione per ottenere una legislazione adeguata.



M.C. ESCHER - Giorno e notte, 1938

22

ottelelottelelottelelottelelottelelottelottelottelotte

"Il Quartiere Irnerio, esaminata approfonditamente la situazione venutasi a creare intorno allo stabile di via Castagnoli n.2, occupato il 24.101977 dal Collettivo autonomo dei senza casa ed in data odierna liberato dall' intervento della polizia su mandato della Procura della Repubblica, ritiene necessario fornire alcune precisazioni ed una sua valutazione dei fatti.

Questo quartiere, attraverso la Commissione Edilizia ed Assetto del Territorio, si è dato da tempo una chiara linea

politica sul problema della casa.

Tale linea ribadisce l'assoluta necessità di contrasta re ogni manovra speculativa al fine di difendere il tessu to sociale esistente. Il Quartiere ha più volte denunciato l'uso sbagliato delle risorse a disposizione, impiegate so prattutto ad uso speculativo e non sociale ed i guasti che tale disegno ha provocato sulla trasformazione del territorio.

Opporsi a tale tendenza, che si concretizza attraverso lo svuotamento del quartiere a favore di attività più red ditizie (alloggi di lusso, dormitori per studenti, e sedi di terziario) è stato per il quartiere Irnerio l'elemento di gestione più qualificante. A tale proposito si ricorda che per primi nella città si è riusciti a concretizzare convenzioni, con privati su aree fuori dai comparti di in tervento pubblico.

Le valutazioni in merito alla vicenda in esame debbono

riflettere queste linee.

Va ricordato che lo stabile in questione è da molto tem po oggetto di particolare attenzione da parte di questo quartiere. La domanda di ristrutturazione fu esaminata per la prima volta il 28.4.1975 dalla Commissione Edilizia ed Assetto del Territorio, che ritenne immediatamente oppor tuno approfondire la situazione relativa agli inquilini presenti ed a quelli già allontanati. In tal modo venne de nunciato il meccanismo che aveva portato -a svuotare una parte dell'edificio e segnalata l'assoluta necessità di salvaguardare la presenza delle ultime due famiglie residenti.

Dopo varie vicende il progetto di ristrutturazione veni va riesaminato nel mese di novembre 1976 e in un Consiglio di quartfere del mese di dicembre 1976 venne ratificata la decisione di proporre alla proprietà una forma di convenzionamento che garantisse almeno la permanenza dei residenti con eque condizioni, riducendo in tal modo gli ampi mar gini speculativi che, si dimostrò, sarebbero derivati alla proprietà dall'operazione.

La proprietà direttamente interpellata non si dimostrò disponibile alla proposta, interrempendo in tal modo il rapporto con la Commissione edilizia ed assetto del territorio, che, per tali ragioni, non ha mai rilasciato alcun

parere sulla licenza relativa mai concessa.

Dalle comunicazioni della stampa risulterebbe poi che

le lotte le la trainité le lotte le lot

la proprietà ha intenzione di adibire i locali disponibili ad uffici e servizi del CNR. Su tale problema questo Quar tiere non è stato mai interpellato, ma precisa che ogni mo difica di destinazione d'uso che portasse ad un'ulteriore terziarizzazione del tessuto urbano (ed è il caso in esa me) verrebbe rifiutata decisamente, ricordando che comun que che tali scelte non spettano alla proprietà ma agli strumenti di gestione democratica del territorio.

Le ultime vicende che hanno portato all'occupazione del lo stabile, ormai libero da svariati anni, pongono il pro blema degli strumenti da utilizzare per opporsi ai fenome

ni di cui sopra.

Il quartiere Irnerio ritiene che quella della occupazio ne, pur riflettendo lo stato di tensione sul drammatico problema della casa, non sia la forma di lotta adeguata per il raggiungimento di una soluzione positiva.

Tali metodi si prestano a strumentalizzazioni pericolo se che risultano controproducenti alla vittoria di una cau sa su cui è necessaria invece una mobilitazione di massa.

Nello stesso tempo esso tiene a denunciare il comporta mento "immorale" di tutti quei proprietari che, insensioi li al dramma che tocca migliaia di cittadini, tengono gli alloggi vuoti in attesa di realizzare i più alti profitti".

Votato da tutti i gruppi con l'astensione DC

E' un po' di tempo che l'Istituto Autonomo Case Popola Via de' CPESCENZI 30 ri sta facendo "pulizia" tra gli inquilini dei suoi allog

Sta cioè sbattendo sulla strada uno ad uno tutti gli "occupanti abusivi". Sono circa 2/300 infatti le famiglie che, spinte dal bisogno, dalla completa impossibilità di trovare una casa, hanno, spesso da molti anni, occupato ap partamenti dello IACP.

Vogliono buttarle fuori tutte, senza tenere in nessun conto lo stato di necessità degli occupanti. Tutto questo

in nome di "chi ha più bisogno".

La falsità della motivazione è evidente: 1) non è del tutto vero che chi ha più punti in graduatoria ha più biso gno; 2) lo IACP non ha ancora fatto un passo per sfrattare gli assegnatari con redditi da 10 milioni, i proprietari di case, quelli che subaffittano l'alloggio, quelli insom ma che, sulla assegnazione di una casa di proprietà di tut ti, fanno della speculazione. Forse che coloro che hanno redditi non ammissibili per l'edilizia popolare non sono anch'essi "occupanti abusivi"? Sappiamo che l'Istituto, da più di un anno (attraverso l'anagrafe dell'utenza) conosce non solo l'esistenza dei casi che denunciamo, ma anche no me, cognome e indirizzo di chi ha una casa IACP e non

24

vrebbe più diritto. Perchè allora l'Istituto non rende noti i risultati dell'anagrafe dell'utenza?

In questa situazione non si può certo tollerare che l'I

stituto butti sulla strada centinaia di proletari.

Una prima risposta a questa politica antipopolare è ve nuta dalla lotta di alcune famiglie che 3 o 4 anni fa ave vano occupato degli appartamenti in via Pier de' Crescenzi

e che ora sono tutte minacciate di sgombero.

La lotta è partita da una assemblea organizzata dagli stessi inquilini in seguito alla intimazione di rilascio dell'alloggio ricevuta da uno di questi nuclei familiari. E' parso subito chiaro che l'intenzione dell'Istituto era quella di centellinare gli sfratti per evitare risposte di massa; infatti le famiglie occupanti avrebbero dovuto an darsene una ogni 15/20 giorni.

La decisione di mobilitarsi per respingere lo sfratto e chiedere collettivamente un contratto ha trovato una grande solidarietà da parte degli assegnatari, che hanno firmato in 250 una condanna degli sgomberi poi presentata

al Quartiere Saffi.

Per il 31 ottobre, data dello sgombero, si era program mato un picchetto davanti alla casa, e per preparare que sta scadenza sono state fatte due combattive delegazioni allo IACP e in Quartiere, dove si è ottenuta la proroga della esecuzione dello sgombero e la promessa della apertu ra di trattative per la stipula del contratto.

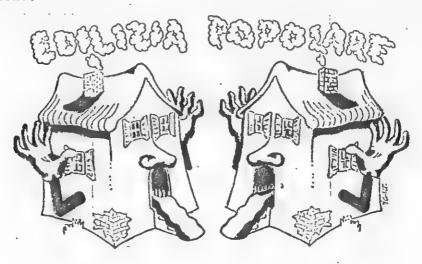
Il picchetto si è tenuto però ugualmente per dimostrare la ferma volontà degli occupanti di respingere gli sgombe

ri anche in futuro.

0

Anche il tentativo dello IACP di dividere le famiglie, promettendo il contratto ad una di loro, è fallito ed ora, dopo il quarto sgombero rinviato ed il secondo picchetto, si è deciso di cominciare la lotta per il contratto.

Per questo si stanno prendendo contatti con occupanti di altri quartieri, che rischiano anche loro lo sgombero. Anche alla Barca, infatti, alcune famiglie di occupanti si stanno organizzando per respingere questa vergognosa operazione.



lelottelelottelelottelelottelelottelelottelelottelelot

Riportiamo di seguito il resoconto della lotta rilasciato da un compagno occupante di via dell'Unione e la presa di posizione della Commissione Edilizia e Assetto del Territo rio del Quartiere Irnerio che ci sembra concorra a modifi care il duro giudizio del compagno sul Quartiere e che, comunque, apre prospettive nuove per una soluzione concor data a livello istituzionale al problema delle occupazioni di case vuote.

via dell'unione 1/2

Il cinque novembre, nelle prime ore del mattino, sei nu clei familiari hanno occupato uno stabile sfitto da 20 an ni in via dell'Unione.

La casa occupata è priva di riscaldamento e di acqua, per cui viverci è abbastanza duro, specialmente per la fa miglia che ha tre bambini piccoli; comunque crediamo che l'occupazione sia un momento di lotta importante e decisi vo per riaffermare il diritto di ciascuno ad avere un'abitazione e per ribadire che la proprietà privata non deve ledere quelli che sono i bisogni sociali.

L'occupazione è stato un momento di unificazione e di confronto con gli inquilini di via dell'Unione da tempo in attesa che il Comune ristrutturi le loro abitazioni e indignati contro il Quartiere, che ad ogni loro richiesta d'intervento ha sempre risposto di pazientare e che al più presto si sarebbe dato il via ai lavori.

Si è evidenziata una netta sfiducia nell'istituzione, che ha dimostrato di non voler dare una risposta corretta e pronta a delle richieste fatte in forma democratica dal la delegazione degli abitanti della via suddetta. Abbiamo quindi costituito un comitato di strada, che porti avanti in modo più incisivo la lotta, oltre che per la ristruttu razione, anche per la requisizione da parte del Comune de gli stabili sfitti, affinche si affermi la giustezza dello intervento dell'ente comunale, come è avvenuto a Firenze, dove, applicando una legge del 1865, sono stati requisiti diversi alloggi.

Vogliamo riaffermare che i momenti di lotta continuano ad esistere, seppure in situazioni difficili, e che la gente, pur divisa e delusa dalla situazione sempre più esasperata di vita, cerca un'aggregazione con gli altri, per portare avanti le sue giuste rivendicazioni. Questa gente ha capito che la passività è il mezzo che il potere usa per renderla inoffensiva e far passare la propria linea contro il diritto ad una vita migliore della classe Tavoratrice e dei non garantiti.

inteleletteleletteleletteleletteleletteletetetetette

Commissione Edilizia ed Assetto del Territorio

La Commissione Edilizia ed Assetto del Territorio del quartiere Irnerio, riunitasi in data 1.12.1977, presenti 14 membri su 28, preso atto della reale possibilità di uno sgombero forzato dell'edificio in questione e tenendo con

a) dell'atteggiamento della proprietà che ha tenuto vuo to lo stabile per più di 20 anni non prevedendone al cun uso anche quando avrebbe avuto la possibilità di arrivare ad una convenzione con il Comune, essendo lo stabile inserito in un comparto di intervento pub blico;

b) del reale stato di necessità degli occupanti;

c) delle conseguenze che uno sgombero forzato potrebbe avere sulla pacifica convivenza dei cittadini del quartiere esasperando le tensioni sociali esistenti; si pronuncia contro qualsiasi provvedimento di scombero

Nello stesso tempo la Commissione Edilizia ed Assetto del Territorio del Quartiere Irnerio si pronuncia favore volmente per una soluzione che preveda un contratto fra le parti interessate, che si basi sulla definizione di un ca none di locazione articolato all'interno della futura rego lamentazione di equo canone.

via arienti 6/8

Gli occupanti sono gli stessi dell'occupazione di via Castagnoli. Lo stabile è ancora più grande, sfitto da due anni, di proprietà dell'Istituto per i ciechi "Cavazza", con il quale comunica. Fra l'Istituto ed il Comune sta per essere firmata una convenzione che trasformerà lo stabile in "casa parcheggio".

L'occupazione inizia lunedì 21 novembre e termina alle 14 di mercoledì in quanto i compagni non-vedenti si sono sostituiti al Collettivo nella occupazione, estromettendo di fatto gli occupanti.

Iniziative: cartelloni affissi immediatamente, conferenza stampa con la presenza dell'amministratore del "Cavazza", contatti con i compagni dell'Istituto, con il diretto re, con il Consiglio di Amministrazione. Delegazione in Comune, al Quartiere. IL tentativo era quello di aprire una vertenza. Da parte loro, i compagni non vedenti sosteneva no che la presenza del Collettivo all'interno dello stabile avrebbe intralciato la firma della convenzione con il Comune. La firma di questa convenzione, i compagni asserivano, e ciò che essa comportava (1.700.000 lire annue che il Comune verserebbe al "Cavazza") avrebbe permesso la realizzazione di un loro vecchio progetto politico.

Nonostante l'assicurazione da parte del Collettivo che esso se ne sarebbe andato nel momento stesso in cui fossero state date precise garanzie rispetto alla lotta da cui era nata l'occupazione, i compagni del "Cavazza" hanno ritenuto non selo di nen proseguire la lotta insieme al Collettivo, ma di sostituirsi a lui nell'occupazione.

l'assistenzal'assistenzal'assistenzal'assistenzal'assistenzal'assistenzal'assistenzal'assistenzal'assistenzal

Questa rubrica nasce in un momento del tutto particola re. Tra qualche tempo sarà varato quello che ancora si o stinano a chiamare "equo canone". Questa legge pestifera rivoluzionerà tutto il quadro legislativo attuale del set tore e quindi anche la nostra tattica sindacale di difesa.

Affronteremo con impegno i compiti che ci deriveranno da quest'ultimo regalo dei 6. Per ora, tuttavia, abbiamo creduto di non dover rinunciare a fornire alcune indicazio ni di tutela sindacale le quali, come è ovvio, avranno va lidità fino alla promulgazione della nuova legge (che,tut tavia, noi crediamo avrà un'applicazione non immediata).

il contratto di locazione

Una cosa molto importante da conoscere, da parte degli inquilini, è la normativa che regola il contratto d'affit to, il canone, il deposito cauzionale e la registrazione del contratto.

Anzitutto due norme generali che sono molto utili. Prima di tutto, dal momento che in questo campo la normati va è varia e a volte complessa e confusa, è spesso facile per i padroni di casa, con le loro schiere di amministrato ri ed avvocati, rigirare le carte a loro favore: è quindi consigliabile ogni volta che si presentano dei casi complicati rivolgersi direttamente agli attivisti e agli avvocati dell'Unione Inquilini.

In secondo luogo è opportuno che l'inquilino conservi con la massima cura tutti i documenti che riguardano il rapporto di locazione: copia del contratto, ricevute dei pagamenti, lettere del proprietario; inoltre tutte lelette re inviate dall'inquilino devono essere raccomandate con ricevuta di ritorno, di cui si conserva sempre una fotoco pia. Spesso è proprio questa documentazione che fa sì che si riesca a respingere le manovre del padrone.

Il contratto di locazione

Prima di entrare nell'appartamento all'inquilino viene fatto firmare il contratto. Spesso il padrone ne fa fare u na copia sola, che naturalmente tiene per sè. L'inquilino ha tutto il diritto di averne una copia. Nel caso che il padrone non abbia mai consegnato copia del contratto sicu ramente stipulato, è necassario inviare al padrone di ca sa una lettera in cui si chiede la fotocopia del contratto a norma di legge.

I contratti varie volte contengono delle clausole che si discostano dalla normativa generale che regola le loca zioni: ad esempio, accollano all'inquilino tutte le spese, oppore impengono un canone superiore a quello consentito dal biocco e così via. Alcune di queste clausole sono nul le anche se cono settoscritte; cioè non hanno alcun valore e non si è tenuti a rispettarle. Per quanto riguarda le altre, non è possibile indicare delle regole generali:

28

as assistenzal assistenzal assistenzal assistenzal assistenzal ass

il problema andrà considerato caso per caso, insieme agli

attivisti dell'Unione Inquilini.

Una delle clausole che i padroni tentano ancora eggi di aggiungere è la clausola ISTAT mediante la quale cercano di agganciare il livello di affitto all'aumento del costo della vita tramite aumenti in corrispondenza degli scatti trimestrali calcolati secondo i punteggi ISTAT o simili. A parte che nella maggioranza dei casi, ci si trova di fronte a delle aperte illegalità rispetto al blocco del cano ne, la legge 495 del 1973 sancisce l'inefficacia, a parti re dal 24.7.73, di tutte le clausole contrattuali che pre vedono un aumento del canone secondo i dati ISTAT. Ciò si gnifica che l'inquilino, fin dal 24.7.73, deve corrisponde re solo il canone d'affitto inizialmente pattuito in con tratto, cessando di corrispondere gli eventuali adeguamen ti già corrisposti in precedenza in virtù della clausola ora abolita.

Le ricevute come documenti sostitutivi del contratto Parecchie volte il proprietario non fa firmare nessum contratto, per potere eludere il blocco minacciando l'in quilino di buttarlo fuori in quanto abusivo, se non gli paga tutto quello che vuole. Va comunque tenuto presente che, in questi casi, le ricevute dei pagamenti valgono come con tratto: dimostrano cioè che una persona abita in affitto in un appartamento, con un canone determinato, e possono essere esibite come prova in eventuali cause. Occorre però che dalle ricevute risultino: nome e cognome dell'inqui lino, nome e cognome del padrone di casa, cifrà pagata, mo tivo per cui la cifra viene pagata. Se il padrone rifiuta di rilasciare ricevute di questo genere, il pagamento può essere fatto mediante vaglia postale.

La cauzione

Al momento della stipulazione del contratto, viene gene ralmenta richiesta all'inquilino una somma a titolo di de

posito.

Questo deposito è soggetto a regole particolari, stabilite dall'art.4 della legge n.841 del 1973: "il deposito cauzionale richiesto dal locatore per tutti i tipi di locazione non può essere superiore a due mensilità del canone di locazione e deve essere depositato su conto bancario vincolato. Gli interessi debbono essere accreditati al conduttore".

Di conseguenza: se sono state pagate più di due mensilità si ha diritto alla restituzione della differenza, sempre.

naturalmente, con i relativi interessi.

Quando l'inquilino lascia l'appartamento, la cauzione deve essere restituita. Se c'è il pericolo che il padrone rifiuti, si può detrarre tale somma dal pagamento dell'ul timo trimestre. Va infine tenuto presente che il versamen to della cauzione non è una regola fissa: se il proprieta ric non la richiede al momento della stipulazione, non ha più diritto, successivamente, di pretenderla.

l'assistenzal'assi

La registrazione del contratto

Per la registrazione, l'inquilino deve pagare:

- niente, se l'importo complessivo di canone e spese previste dal contratto non supera 600.000 lire anno

- 1'1% dell'importo complessivo annuo se questo va da 600.000 a 1.500.000 lire

- il 2% dell'importo complessivo annuo se questo supera la cifra di 1.500.000 lire.

un caso di auto riduzione

Un caso che si verifica molto spesso, soprattutto per gli studenti, è quello relativo ad un aumento del canone rispetto all'inquilino precedente.

Un esempio è quello del sig. Giuseppe Barbieri, abitan te in via Milazzo 28, il quale ha in affitto un locale com posto di 2 stanze, cucina e servizi, affittato a lire 180.000 al mese. Il problema va risolto in questi termini: si invia al proprietario dell'immobile una lettera (racco mandata R.R.) in cui lo si invita a rispondere, in base al la legge n.351 dell'agosto 1974, sulle generalità degli in quilini precedenti e degli importi versati da loro al primo gennaio 1971. Entro il trentesimo giorno il proprietari o dovrebbe rispondere. Se nel frattempo si è venuti a conoscenza degli importi pagati dagli inquilini precedenti, si procede all'autoriduzione trattenendo sul canone dovuto le somme versate nei mesi passati, somme versate in ecces so ed in violazione della legge.

Se il padrone non invia la risposta e l'inquilino attua le non è venuto a conoscenza degli importi degli affitti precedenti, si autoriduce il canone presumendo il canone precedente in riferimento a quanto pagano gli inquilini che hanno il fitto bloccato nello stesso stabile o in stabili vicini, ma simili. Molto importante è sapere che il proprietario non può dare lo sfratto per l'autoriduzione, in quanto rientra nei termini di legge.

Nel nostro caso il signor Barbieri, dopo aver spedito la lettera, non avendo ricevuto rispostal, è venuto a conoscen za, dagli inquilini dello stabila, che pracedentemente abita va lì il signor F. Sarti, il quale versava mensilmente li re 90.000, e ha proceduto automaticamente all' autoriduzio ne; avendo versato per 5 mesi il canone maggiorato, al si gnor Barbieri andavano restituite 450.000 lire, che sono state detratte dall'affitto fino all'estinzione del debito.

Molto importante è che noi, come sindacato degli inqui lini (che quindi comprende tutti quelli che lottano per il diritto alla casa) cerchiamo di generalizzare questa forma di lotta a partire dal proprio caseggiato, di istituire quindi un comitato di caseggiato che si interessi del pro blema della casa in generale, anche per preparare la rispo sta all'introduzione dell'equo canore, vista la schifezza della nuova legge.

E' cioè importante non limitarsi all'autoriduzione del proprio affitto, ma sviluppare un movimento per l'autoriduzione, organizzarsi con gli altri inquilini, rafforzare l'organizzazione della difesa dei nostri diritti.

a a ga paraultima ora ultima ora

la dc sentitamente ringrazia

Dunque la legge è passata in Senato. Gli accordi del primo dicembre hanno resistito a qualche ti

mido tentativo socialista di protesta.

Non torniamo nel merito: abbiamo già detto quel che pensiamo. Vogliamo solo fornire ai compagni le ultime novità. Per far questo pubblichiamo l'articolo del "SOLE 24 ORE" di giovedì 8 dicembre, che

è il più chiaro (ah, questi padroni!).

Ci scusiamo con i pochi inquilini che non sono laureati in matematica e in fisica nucleare e che quindi faranno un po' di fatica a capire. Non si cruccino, con i redditi che si ritrovano, ricorre - ranno ai loro avvocati e commercialisti. Informiamo che, tra l'altro, il PCI sembra disposto a met tere a disposizione degli inquilini il cervello e lettronico della Regione (visto che non serve a nulla e che è costato fior di miliardi) e ad istituire corsì serali gratuiti per diploma in equo ca none, organizzati sempre dalla Regione.

Lo sbocco sul mercato di migliaia di diplomati in "equo canone" pare così l'unica ragione consistente ed apprezzabile per il voto PCI favorevole

a questo aborto di legge'. .

Una formula algebrica per l'affitto

ROMA — Il meccanismo per la determinazione dell'equo canone, punto centrale del disegno di legge sulle locazioni approvato ieri dal Senato, può essere sintetizzato in una formula algebrica. Il fitto mensile massimo sarà infatti uguale a (Y—HY) moltiplicato 0,0385 diviso 12.

La formula significa che occorre determinare il valore locativo dell'immobile corretto secondo la vetustà dell'edificio (appunto Y — HY), calcolarne il 3,85% e dividere per 12 il risultato per ottenere l'affitto mensile applicabile. Il valore «Y» si ottiene — dice il Ddl — moltiplicando tutta una serie di fattori: superficie convenzionale, costo di costruzione e coefficienti correttivi. Sempre in termini algebrici:

 $Y = A \times B \times C \times D \times E \times F \times G \times I$, dove:

A) E' il costo base pari, per gli edifici costruiti entro il 31 dicembre 1975, a 250 mila lire per gli immobili situati nelle regioni centro-settentrionali ed a 225 mila lire per altre regioni.

B) E' la superficie convenzionale determinata sommando l'intera superficie dell'unità immobiliare, il 50% della superficie dell'autorimessa
singola, il 20% del posto auto
in autorimessa comune, il 25%
di balconi, terrazze e cantine.
La superficie convenzionale
comprende inoltre il 15% della
superficie scoperta di pertinenza dell' immobile in godimento esclusivo del locatario
e il 10% della superficie condominiale a verde; va detratto
il 30% della superficie dei vani
alti meno di un metro e settanta centimetri.

C) E' il coefficiente correttivo della superficie, pari a 1, per unita immobiliari superiori a 70 metri quadrati, a 1,10 per unità immobiliari di superficie compresa tra 46 e 70 metri quadrati, a 1,20 se la superficie e inferiore a 46 metri quadrati.

D) E' il coefficiente relativo al tipo di immobile, secondo la categoria catastale (pari a 2 per abitazioni signorili, 1,25 per abitazioni di tipo eco-

nomico, 0,30 per abitazioni di tipo popolare, 0,50 per abitazioni di tipo ultrapopolare o rurale, 1,40 per i villini, 0,80 per gli «alloggi tipici dei luoghi»).

E) E' il coefficiente relativo all'ampiezza demografica del comune in cui è situato l'immobile (pari a 1,20 per comuni con più di 400 mila abitanti, 1,10 per comuni superiori ai 250 mila abitanti, 1,05 per comuni superiori ai 250 mila abitanti, 0,95 per comuni sopra i 50 mila abitanti, 0,90 per comuni sopra i 10 mila abitanti, 0,80 per comuni sopra i 10 mila abitanti, 0,80 per comuni fino a 10 mila abitanti).

E' il coefficiente relativo bile nel territorio del comune. Per i comuni con più di ventimila abitanti è pari a 0,85 per la zona agricola, 1 per la zona periferica, 1,20 per la zona intermedia tra periferia e centro nonche per le zone di pregio particolare, 1,30 per il centro storico. Nei comuni inferiori a ventimila abitanti il coefficiente è uguale a 0,85 per la zona agricola, 1 per il centro edificato, 1,10 per il centro storico. I comuni possono stabilire uno speciale

coefficiente (0,90) per edifici particolarmente degradati.

E' il coefficiente relativo al piano delle abitazioni situate in edifici a più piani: 0,80 per il seminterrato, 0,90 per il piano terreno, 1 per le abitazioni ai piani intermedi e all'ultimo piano, 1,20 per l'attico. l'attico.

H) E' il fattore correttivo che tiene conto dell'età dell'immobile: si applicherà in-fatti un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile, coefficiente che sara pari all'196 per i successivi quindici anni e allo 0,50% per gli ulteriori trenta anni.

E' il coefficiente che tiene conto dello stato di conservazione (il ministro dei Lavori pubblici dovrà defini-re i criteri): 1 per una conser-vazione normale, 0,80 se essa è mediocre, 0,60 per uno stato di conservazione scadente. Ecco un esempio di calcolo,

relativo ad un appartamento di 200 metri quadrati (con 20 metri quadrati di cantina, 16 metri quadrati di autorimes-sa singola, 50 metri quadrati di terrazze e balconi e 20 me-tri quadrati di verde condominiale), che sia situato in una zona periferica del comune di Roma, al quarto piano di un immobile civile costruito vent'anni fa, in normale stato di

conservazione.

Applicando i parametri previsti dalla legge, si ha un fitto massimo di circa 235 mila lire mensili. Infatti il costo base («A») è di 250 mila lire; la superficie convenzionale («B») è di 227,50 metri qua-

drati; il coefficiente correttivo della superficie («C») è uguale a 1; il coefficiente del tipo di immobile («D») è uguale a 1,25; il coefficiente dell'ampiezza demografica del comune («E») è uguale a 1,20; il coefficiente dell'ubicazione nel comune («F») è uguale a 1; il coefficiente dello stato di conservazione («I») è uguale a 1.

Moltiplicando tutti questi fattori si ottiene il valore («Y») dl 85 milioni 312 mila lire. Il fattore correttivo relativo alla vetustà («H») sarà pari al 14% e di conseguenza il valore si ridurrà a 73 milioni 368 mila lire circa (si tratta del valore indicato nella formula come «Y-HY»). Il 3,85 per cento di tale valore, diviso per dodici, dà appunto 235 mila lire circa.

